

## **OPIS PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA**

45453000-7 Roboty remontowe i renowacyjne  
45110000-1 Roboty przygotowawcze rozbiórkowe i demontażowe  
45410000-4 Tynkowanie  
45442100-8 Roboty malarskie

### **I. Przedmiotem zamówienia jest:**

**Wykonanie prac remontowych w obrębie klatek schodowych I i II oraz w obszarze lokali nr 2 i 74 w budynku mieszkalnym przy ul. Opalińskiej 5/7 w Warszawie**

### **II. Zakres prac zawarty jest w:**

- 1) załączonym przedmiarze robót,
- 2) niniejszym opisie przedmiotu zamówienia.

**Zamówienie obejmuje wykonanie nw. zakresu prac remontowych łącznie w 2 klatkach schodowych w zakresie kondygnacji nadziemnych w budynku przy ul. Opalińskiej 5/7 w Warszawie z uwzględnieniem treści nw. załączników:**

- „Inwentaryzacji uszkodzeń ścian i tynków klatek schodowych” stanowiącej załącznik nr 3 do OPZ,
- „Technologii napraw poszczególnych elementów klatek schodowych” stanowiącej załącznik nr 4 do OPZ.

### **1. Elementy klatek schodowych podlegające remontowi:**

- 1.1. Ściany i sufity przy wejściu do budynku oraz garaży na parterze klatek schodowych nr I i nr II (kondygnacja 1, tj. parter)
- 1.2. Ściany i sufity żelbetowych klatek schodowych nr I i nr II wraz z hallem przy windach, powierzchnie spodów spoczników i biegów schodowych (kondygnacje 1-6, tj. parter – piętro 5).
- 1.3. Ściany żelbetowe tylne korytarza wejściowego na klatkach schodowych nr I i nr II (kondygnacje 1-6, tj. parter – piętro 5).
- 1.4. Sufity żelbetowe korytarzy wejściowych do klatek nr I i nr II, części A,B,C budynku oraz łącznika (kondygnacje 2 i 3, tj. piętra 1 i 2),
- 1.5. Ściany murowane korytarzy wejściowych na klatkach nr I i nr II w częściach A,B,C budynku (kondygnacje 2 i 3, tj. piętra 1 i 2).

### **2. Elementy lokali mieszkalnych podlegające remontowi:**

- 2.1. Ściana oddzielająca przedpokój od pokoju w lokalu nr 2 oraz ściana oddzielająca lokal nr 2 od korytarza (od strony lokalu) zgodnie z technologią dla elementu klatek schodowych wykazanego w punkcie 1.5,
- 2.2. Ściany oddzielającej przedpokój i pokój lokalu nr 74 od korytarza klatki schodowej w pomieszczeniach przedpokój i pokój dzienny (od strony lokalu) zgodnie z technologią dla elementu klatek schodowych wykazanego w punkcie 1.5.

---

Kolor farby lateksowej do malowania wewnętrznego (klatki schodowe) biały, uzgodnić i zatwierdzić u Zamawiającego). Kolor farby olejnej do malowania lamperii ścian, „policzków” biegów i spoczników schodowych szary, uzgodnić i zatwierdzić u Zamawiającego.

**Wszędzie tam, gdzie wymieniono z nazwy typ lub producenta materiałów, Zamawiający dopuszcza rozwiązania równoważne tj. zastosowanie materiałów posiadających co najmniej te same parametry techniczne i standardy jakościowe.**

Do zgłoszenia o zakończeniu robót należy przedstawić atesty, aprobaty, certyfikaty na wbudowane i zastosowane materiały.

### **TERMIN WYKONANIA WW. ROBÓT REMONTOWYCH:**

**Wykonawca jest zobowiązany przedstawić Zamawiającemu w ciągu 5 dni od dnia podpisania umowy wstępny harmonogram wykonania prac, uwzględniający nieprzekraczalny termin wykonania prac określony na 90 dni od dnia podpisania umowy tj. ....**

### **III. Zakres prac obejmuje również wszystkie prace przygotowawcze, w tym:**

- zabezpieczenie stolarki okiennej i drzwiowej przed uszkodzeniem lub zabrudzeniem z zachowaniem warunków dostawy i składowania materiałów zapewniając minimalizację utrudnień dla mieszkańców (wykonywanie robót budowlanych w zamieszkałym budynku).
- wykonanie i rozbiórka zabezpieczeń, wynikających z przepisów BHP;
- zorganizowaniu zaplecza robót, w tym części magazynowej.

### **IV. Ogólne warunki wykonania robót:**

1. Zamawiający przekaze protokolarnie Wykonawcy teren robót w terminie do 3 dni po podpisaniu umowy.
2. Wykonawca ponosi pełną odpowiedzialność za materiały, urządzenia wprowadzone na teren robót oraz za zachowanie i bezpieczeństwo pracowników znajdujących się na terenie obiektu.
3. Wykonawca zobowiązany jest do bieżącego wywozu odpadów i zarówno bieżącego utrzymania w czystości terenu wykonywania prac po zakończeniu pracy w danym dniu jak i gruntownego wykonania prac porządkowych po przeprowadzonych robotach (sprzątanie) bez dodatkowego wynagrodzenia (wartość ww. usług należy wliczyć w koszty ogólne).
4. Wykonawca bezwzględnie musi wykonać wizję lokalną w miejscu realizacji robót w celu oszacowania na własną odpowiedzialność kosztów i ryzyka oraz uzyskania wszelkich danych jakie mogą być niezbędne w przygotowaniu oferty, w tym w celu potwierdzenia podanych obmiarów i uszkodzeń.
5. W czasie wykonywania robót Wykonawca dostarczy i zainstaluje niezbędne tymczasowe zabezpieczenia takie jak: zapory, znaki ostrzegawcze, bariery itp., zapewniając w ten sposób bezpieczeństwo osób trzecich. Koszt zabezpieczenia terenu robót nie podlega odrębnej zapłacie i przyjmuje się, że jest wliczony w cenę umowną (koszty pośrednie).
6. Wykonawca na czas wykonywania robót zabezpieczy folią lub tekturą powierzchnię podłóg klatek schodowych przed zniszczeniem i zabrudzeniem.
7. Po zakończeniu prac danego dnia, Wykonawca zamiecie podłogi, usunie wszelkie nieczystości i odpady z klatek schodowych do przygotowanego do tego celu kontenera, a po jego wypełnieniu na własny koszt i swoim staraniem wywiezie odpady na wysypisko.
8. Roboty należy wykonywać zgodnie z:
  - ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane,

- 
- ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 r. – o wyrobach budowlanych.

## **V. Uwagi końcowe:**

1. Do wykonania robót mogą być użyte tylko materiały i wyroby w I gatunku, posiadające atesty, certyfikaty i aprobaty techniczne dopuszczające dany produkt do stosowania w budownictwie. Wykonawca zobowiązany jest przedłożyć ww. dokumenty na każde żądanie przedstawiciela zamawiającego. W przypadku braku ww. dokumentów nie będzie możliwy odbiór prac i ich rozliczenie.

2. Cena oferty obejmuje całkowity kompletny koszt wykonania robót, tj. wykonanie wszystkich prac określonych w przedmiarze robót oraz w niniejszym opisie oraz czynności dodatkowe – niezbędne dla prawidłowego wykonania przedmiotu zamówienia, tj. między innymi prace przygotowawcze, zagospodarowanie placu budowy na czas wykonywania, prace porządkowo-czystościowe w toku oraz po zakończeniu remontu, przy zastosowaniu pracowników, materiałów i sprzętu Wykonawcy oraz przy uwzględnieniu należnego podatku VAT.

**3. W ryczałtowej cenie ofertowej wykonania robót musi być zawarty całkowity koszt wykonania zamówienia i przedmiotowych robót wg powyższych założeń, tj. w szczególności koszt robocizny, materiałów i ich zakupu, pracy sprzętu i transportu technologicznego oraz koszty pośrednie i zysk z uwzględnieniem wszystkich elementów cenotwórczych takich jak np.:**

- wszelkie koszty związane z wywozem i utylizacją odpadów po robotach budowlanych;
- koszt polisy lub zawarcia umowy ubezpieczeniowej określonej we wzorze umowy,
- koszt rozbiórki zaplecza, tymczasowych zabezpieczeń, należytego uprzątnięcia terenu robót i terenu bezpośrednio przyległego,
- wszystkie inne ogólne koszty budowy, które mogą wystąpić w związku z wykonywaniem robót budowlanych zgodnie z warunkami umowy oraz przepisami technicznymi i prawnymi.

**Zaleca się dokonanie wizji w terenie.**

**Szczegółowy zakres prac i podstawę do obliczenia ceny ofertowej określają :**

- zestawienie scalonych (opartych na bazie KNNR, KNR, NNRNKB i kalkulacji własnej) elementów robót zawartych w przedmiarach robót ,
- informacje, wymagania i zapisy zawarte w niniejszym opisie przedmiotu zamówienia.
- wizja w terenie

Na wykonany zakres prac Wykonawca udzieli gwarancji i rękojmi na okres minimum **36 miesięcy** (*zgodnie z ofertą*).

## **VI. Dopuszczalne zmiany postanowień umowy oraz określenie warunków zmian.**

Ewentualna istotna zmiana postanowień zawartej umowy, w tym zmiana (przedłużenie) terminu realizacji zamówienia, będzie możliwa tylko w szczególnie uzasadnionych przypadkach, nie wynikających z winy Wykonawcy, związanych z:

- 1) wystąpieniem warunków atmosferycznych i zdarzeń losowych uniemożliwiających prowadzenie prac zgodnie z technologią ich wykonywania;
- 2) działalnością ze strony osób trzecich lub użytkowników nieruchomości będących terenem prac, mającą bezpośredni lub pośredni wpływ na zakres rzeczowy prac, sposób ich wykonania, terminy wykonania prac będących przedmiotem niniejszej umowy;
- 3) zmianą technologii, użytych materiałów i sprzętu w czasie wykonywania zamówienia w uzgodnieniu z Zamawiającym i dla niego korzystnych w sytuacjach niezawinionych przez Wykonawcę;
- 4) zawieszeniem wykonywanych prac przez Zamawiającego,

---

5) wystąpieniem innych przeszkód uniemożliwiających prowadzenie prac, za które nie odpowiada Wykonawca.

Podstawą do stosownego przedłużenia w ww. przypadkach terminu wykonania zamówienia będzie pisemny wniosek Wykonawcy wraz z udokumentowanym podjęciem działań przez Wykonawcę, mających na celu realizację prac w terminie i udokumentowaniem faktu opóźnienia.

Dopuszcza się również zmiany w umowie z uwagi na inne przyczyny zewnętrzne niezależne od Zamawiającego oraz Wykonawcy, skutkujące niemożliwością prowadzenia działań w celu wykonania umowy; w takim przypadku zostanie podpisany aneks do umowy.

Termin realizacji zamówienia może zostać przedłużony stosownie do okresu zaistniałego opóźnienia lub odpowiednio do konsekwencji zmiany założeń lub warunków realizacji zamówienia, niezależnej od Wykonawcy.

Zmiana technologii wykonania elementów realizowanego przedmiotu zamówienia - zmiana terminu realizacji zamówienia będzie możliwa w przypadku wymuszenia konieczności dokonania takiej zmiany poprzez ujawnione w toku prac okoliczności, które mają wpływ na przyjęte założenia w niniejszym opisie przedmiotu zamówienia, a których nie można było przewidzieć na etapie opracowania opisu przedmiotu zamówienia i złożenia oferty.

Zamawiający nie przewiduje wystawiania faktur przejściowych. Faktura końcowa zostanie wystawiona przez Wykonawcę po wykonaniu zadania i protokolarnym bezusterkowym odbiorze robót.

Załączniki:

- Załącznik nr 1 Przedmiar robót.
- Załącznik nr 2 STWiORB.
- Załącznik nr 3 Inwentaryzacja uszkodzeń tynków.
- Załącznik nr 4 Technologia napraw poszczególnych elementów.